

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Daule: De expropiación especial para la regularización del asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María” ubicado en la parroquia urbana Emiliano Caicedo ..... 2
- Cantón Santa Lucía: Que regula el procedimiento para la aplicación de la disposición general quinta del Código Orgánico Administrativo - COA ..... 25
- Cantón Urdaneta: Que regula la inscripción, registro de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, vivienda y taller, vivienda y comercio, y locales comerciales; y, fijación de cánones de arrendamiento ..... 33

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- a) Las invasiones y ocupaciones ilegales de terrenos constituyen una problemática recurrente en la región Costa del país, generando conflictos sociales, jurídicos y urbanísticos de difícil manejo para los Gobiernos Autónomos Descentralizados. En este contexto, el cantón Daule no ha estado exento de dicha situación, siendo el caso del sector comúnmente denominado “Amelia María”, ubicado en el sector Pedregal, dentro de un polígono perteneciente al predio signado con la clave catastral Nro. 09-06-04-1-1-164-003 de propiedad de la compañía Máquinas y Suministros MAQSUM C. Ltda.
- b) Desde el año 2009, en este sector se han asentado progresivamente varias familias, en unos casos, por la imperiosa necesidad de contar con un espacio físico para establecer su vivienda, y en otros, como consecuencia de la compraventa de predios que no fueron legítimamente transferidos por sus propietarios, pues carecían de las autorizaciones de fraccionamiento de suelo emitidas por este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal; dichas situaciones han generado la consolidación de un asentamiento humano que, pese a haberse originado de manera irregular, constituye en la actualidad un núcleo poblacional estable y con permanencia efectiva en el territorio, cuya problemática requiere ser atendida desde el ámbito técnico y jurídico, a fin de garantizar el derecho a la ciudad, el acceso progresivo a una vivienda digna y la observancia de los principios constitucionales de función social y ambiental de la propiedad.
- c) Conforme se desprende del Diagnóstico Integral, se ha establecido de manera cierta y documentada que en el asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María”, ubicado en el sector Pedregal de la parroquia urbana Emiliano Caicedo del cantón Daule, existen aproximadamente 123 lotes ocupados por alrededor de 311 personas. Asimismo, se evidencia que los moradores han manifestado de forma reiterada su voluntad de someterse al proceso de regularización, reconociendo la necesidad de obtener seguridad jurídica respecto de los lotes que poseen, así como de cumplir con el pago de los valores y contribuciones que determine esta entidad municipal, en observancia de la normativa aplicable.
- d) La presente regularización responde a una situación excepcional debidamente sustentada en informes técnicos, jurídicos y de compatibilidad con la planificación territorial cantonal.

- e) En virtud de lo expuesto, resulta procedente y necesario que el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, en ejercicio de sus competencias en materia de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, proceda con la implementación de las acciones administrativas y normativas necesarias para viabilizar la regularización del asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María”, en atención al interés social, la planificación urbana, la seguridad jurídica y el cumplimiento de los principios de equidad territorial y cohesión social.

Corresponde al Ilustre Concejo Municipal del Cantón Daule, en ejercicio de la facultad normativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expedir la **ORDENANZA DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO DENOMINADO “AMELIA MARÍA” UBICADO EN LA PARROQUIA URBANA EMILIANO CAICEDO DEL CANTÓN DAULE.**

**EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE**

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que el artículo 31 de la Carta Magna establece que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que el numeral 2 del artículo 66 de la Norma Suprema señala que se reconoce y garantizará a las personas, entre otros, el derecho a una vida digna, que asegure la salud, agua potable y vivienda;

Que el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

Que el artículo 227 de la Carta Magna prescribe que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

Que el artículo 238 de la Norma Suprema establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

Que el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador expresa que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que los numerales 1 y 5 del artículo 264 de la Carta Magna establecen que los gobiernos municipales tendrán como competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Que el artículo 321 de la Carta Magna señala que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que el artículo 376 de la Norma Suprema prescribe que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;

Que la letra f) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) dispone que, entre los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados está la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

Que las letras a) y c) del artículo 54 del COOTAD establecen como funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal: promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; y, establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que la letra b) del artículo 55 del COOTAD manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán como competencia exclusiva el ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que el artículo 596 del COOTAD prescribe que, con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes. Así también, cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades;

Que la Disposición Transitoria Décimo Cuarta del COOTAD establece que en el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje;

Que el artículo 715 del Código Civil determina que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

Que la letra d) del artículo 24 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social determina que los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, regularizarán los asentamientos humanos de hecho hasta tener su titularización, en las zonas urbanas de su competencia;

Que el artículo 25 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social expresa que los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, dentro de sus competencias, expedirán la normativa necesaria que agilite los procedimientos y plazos para la regularización de los derechos de propiedad, partición, fraccionamiento, subdivisión, desmembración, lotización y adjudicación administrativa hasta poder titularizarlos como cuerpo cierto;

Que la Resolución 006-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, promulgada en el Registro Oficial 302 de 02 de octubre de 2020, expide los Lineamientos para Procesos de Levantamiento Periódico de Información y Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho la cual tiene por objeto establecer los lineamientos básicos de procesos y procedimientos para el levantamiento periódico de información y la regularización de todos los asentamientos humanos de hecho, ubicados en suelo urbano y de ser el caso en suelo rural, previo a la autorización por parte de la Autoridad Agraria Nacional, de cambio de la clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana en la jurisdicción de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, sean estos de dominio público o privado;

Que la Ordenanza de Regularización de Asentamientos Urbanos fue publicada en la Gaceta Oficial Nro. 2 de 25 de marzo de 2011.

Que mediante la ORDENANZA QUE ACTUALIZA INTEGRALMENTE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO 2021-2032 DEL CANTÓN DAULE, publicada en la Edición Especial Nro. 2097 del Registro Oficial de 13 de febrero de 2025, se detalló en la Tabla Nro. 16 Planes Urbanísticos Complementarios del cantón Daule, el PUC-15 denominado Asentamiento Humano "Amelia María" con una superficie de 30.877,73 metros cuadrados.

Que la Ficha de Catastro Nro. SAYC-001-2026 del predio indica que el macrolote propiedad de compañía Máquinas y Suministros MAQSUM C. Ltda. es de 22,35 has (equivalentes a 223.500,00 m<sup>2</sup>), de las cuales 26.615,00 m<sup>2</sup> corresponden al asentamiento humano de hecho denominado "Amelia María";

Que en el cantón existen asentamientos humanos de hecho consolidados, como el denominado "Amelia María", cuyos habitantes han ejercido posesión prolongada sin contar con títulos de dominio, lo que genera inseguridad jurídica y limita el acceso a servicios básicos;

En ejercicio de la facultad normativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

## **ORDENANZA DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO DENOMINADO "AMELIA**

## **MARÍA” UBICADO EN LA PARROQUIA URBANA EMILIANO CAICEDO DEL CANTÓN DAULE.**

### **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el procedimiento administrativo para la regularización, legalización, partición y adjudicación de los lotes de terreno a favor de los poseedores del asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María” ubicado dentro de la jurisdicción del cantón Daule, en aplicación del régimen de expropiación especial previsto en el artículo 596 del COOTAD.

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación.** - La presente Ordenanza se aplica al polígono territorial en el que se ubica el asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María”, localizado en el sector Pedregal de la parroquia urbana Emiliano Caicedo del cantón Daule. Sus características constan en el levantamiento planimétrico georreferenciado que forma parte integrante de la presente ordenanza en calidad de Anexo 1.

**Artículo 3.- Del asentamiento humano de hecho consolidado.** - Para efectos de la presente Ordenanza debe entenderse que el asentamiento humano de hecho consolidado es el existente en una proporción igual o superior al 70% de su área de ocupación específica, y, por tanto, inamovable, es decir, que su traslado implique una grave afectación a las familias que habitan en tales asentamientos.

La condición de asentamiento humano de hecho consolidado se determinará con base en los criterios establecidos en el inciso precedente. Para este efecto, el Diagnóstico Integral constituye el instrumento técnico mediante el cual se verifica y registre la realidad física, social y territorial del asentamiento, así como el cumplimiento de los requisitos para su reconocimiento como consolidado.

**Artículo 4.- Fases.** - El proceso de regularización del asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María” se desarrollará en las siguientes fases:

1. Fase de Regularización: Comprende la declaratoria de utilidad pública e interés social, la expropiación especial, la ocupación inmediata y la partición administrativa.

2. Fase de Titularización: Comprende la adjudicación de lotes, la modalidad de cobro a los adjudicatarios, la constitución de patrimonio familiar y prohibición de enajenar y la inscripción en el Registro de la Propiedad.
3. Fase de Dotación de infraestructura y servicios públicos: Consiste en la ejecución de obras y provisión de servicios básicos conforme al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Daule.

## CAPÍTULO II

### PROCEDIMIENTO DE LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL

**Artículo 5.- Declaratoria de utilidad pública.** - El Concejo Municipal, mediante resolución motivada, declarará de utilidad pública e interés social parte del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María” signado con la clave catastral Nro. 09-06-04-1-1-164-003, ubicado en el sector Pedregal de la parroquia Emiliano Caicedo del cantón Daule, de propiedad de la compañía Máquinas y Suministros MAQSUM C. Ltda., cuyo polígono de intervención se encuentra definido en el Anexo 2 de la presente Ordenanza, en el cual se detalla linderos, medidas y superficie del área expropiada, así como las áreas resultantes.

La expropiación incluye las áreas que servirán, de ser el caso, para la dotación de servicios básicos tales como: instalaciones de agua potable y alcantarillado, calles, aceras, parques, áreas verdes y comunales, entre otras; en cumplimiento de lo señalado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás normativa aplicable.

La titularización inmobiliaria está destinada a favorecer a los poseedores de buena fe que constituyen familias de escasos recursos que habitan en condiciones de marginalidad en el área territorial objeto de la expropiación especial.

**Artículo 6.- Delimitación del polígono de intervención.** - El polígono de intervención objeto de esta Ordenanza se encuentra delimitado dentro de las siguientes coordenadas geográficas:

| CUADRO DE COORDENADAS |            |             |
|-----------------------|------------|-------------|
| PTO                   | X          | Y           |
| 1                     | 614889.254 | 9794248.545 |
| 2                     | 615110.768 | 9794228.584 |
| 3                     | 615106.782 | 9794203.384 |
| 4                     | 615093.066 | 9794205.573 |
| 5                     | 615085.239 | 9794181.693 |

|                                            |            |             |
|--------------------------------------------|------------|-------------|
| 6                                          | 615091.374 | 9794180.714 |
| 7                                          | 615086.161 | 9794164.171 |
| 8                                          | 615078.818 | 9794155.041 |
| 9                                          | 615073.822 | 9794135.748 |
| 10                                         | 615059.234 | 9794097.261 |
| 11                                         | 615056.621 | 9794090.369 |
| 12                                         | 614837.293 | 9794092.567 |
| 13                                         | 614840.475 | 9794099.454 |
| 14                                         | 614857.200 | 9794099.287 |
| 15                                         | 614885.186 | 9794099.006 |
| 16                                         | 614898.203 | 9794152.594 |
| 17                                         | 614904.309 | 9794152.014 |
| 18                                         | 614908.905 | 9794170.897 |
| 19                                         | 614888.899 | 9794172.878 |
| 20                                         | 614870.861 | 9794174.664 |
| 21                                         | 614872.685 | 9794180.585 |
| 22                                         | 614873.802 | 9794184.436 |
| 23                                         | 614892.218 | 9794182.613 |
| 24                                         | 614925.200 | 9794179.348 |
| 25                                         | 614934.908 | 9794219.731 |
| 26                                         | 614923.033 | 9794221.315 |
| 27                                         | 614916.599 | 9794222.139 |
| 28                                         | 614921.244 | 9794238.753 |
| 29                                         | 614905.546 | 9794240.058 |
| 30                                         | 614887.784 | 9794241.535 |
| <b>SUPERFICIE= 26.615,00 m<sup>2</sup></b> |            |             |

**Artículo 7.- Determinación del justo precio.** - Para efectos del cálculo del justo precio de la expropiación especial destinada a la regularización del asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María”, se aplicará el factor de cero coma sesenta (0,60) sobre el valor del metro cuadrado de suelo correspondiente a la zona geoeconómica en la que se ubique el inmueble objeto de expropiación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ordenanza que establece la valoración de los predios urbanos y rurales, así como la determinación, administración y recaudación del impuesto predial a los predios urbanos y rurales del cantón Daule para el bienio 2026-2027.

La Subdirección de Avalúos y Catastros determinará el justo precio mediante la emisión del correspondiente Informe Técnico de Valoración del predio afectado por la expropiación especial con fines de regularización, considerando exclusivamente el área objeto de expropiación y los parámetros establecidos en la normativa aplicable.

**Artículo 8.- Del mecanismo y forma de pago de la expropiación especial. –**

El pago del justo precio del inmueble objeto de expropiación especial se efectuará con cargo a los recursos recaudados dentro del proceso de regularización, los cuales serán registrados en una cuenta contable especial creada para tal efecto por el área de Contabilidad de la Dirección General Financiera. Dichos recursos serán entregados al titular del inmueble expropiado de manera progresiva, sin que se requiera el otorgamiento previo de escritura pública de transferencia de dominio, toda vez que esta se perfecciona mediante la resolución del órgano legislativo debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

La liquidación de los valores recaudados dentro del proceso de regularización será solicitada semestralmente por el Director General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial o su delegado a la Dirección General Financiera, a partir de la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación en el Registro de la Propiedad. La liquidación correspondiente será notificada al titular del inmueble expropiado por intermedio de la Secretaría General.

Previo a la entrega de valores al titular del inmueble expropiado, se deducirán las obligaciones pendientes a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, por conceptos tributarios o no tributarios, así como los valores debidamente justificados que hubieren sido pagados por los posesionarios al propietario original, mediante la respectiva liquidación emitida por la Dirección General Financiera.

En caso de controversia sobre la titularidad del dominio, oposición al proceso expropiatorio o al cobro de los valores, estos serán consignados ante la autoridad judicial competente, de conformidad con la normativa vigente.

Si el propietario hubiere realizado procesos de lotización en contravención de la normativa vigente, no tendrá derecho a pago alguno.

**Artículo 9.- Inclusión de áreas de uso público. -** Las áreas destinadas a vías, espacios verdes, equipamiento y servicios básicos formarán parte de la expropiación y su valor estará incluido en los pagos efectuados por los adjudicatarios.

### **CAPÍTULO III**

#### **DEL LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN Y LA VERIFICACIÓN**

**Artículo 10.- Levantamiento técnico y censo socioeconómico.** - La Subdirección de Avalúos y Catastro será la competente para realizar:

- a) Levantamiento planimétrico del polígono;
- b) Determinación de cabidas, linderos y áreas;
- c) Censo socioeconómico;
- d) Verificación de la posesión pacífica, pública y de buena fe.

**Artículo 11.- Determinación de beneficiarios.** - Serán considerados beneficiarios quienes, conforme al informe técnico socioeconómico y la verificación administrativa, acrediten posesión legítima del lote con fines habitacionales y cumplan los criterios generales de elegibilidad social y jurídica establecidos en la presente Ordenanza.

**Artículo 12.- Requisitos generales para la adjudicación del lote.** - En el proceso de regularización, la posesión se entenderá como la tenencia del inmueble con ánimo de señor y dueño, conforme a la normativa civil vigente. Se considerará como posesionario a quien, previa verificación técnica socioeconómica, haya ejecutado actos materiales de dominio, tales como:

- a) El mantenimiento y conservación del inmueble;
- b) La existencia de construcciones, totales o parciales;
- c) La solicitud, instalación o uso de servicios básicos; y,
- d) Otros actos objetivos verificables relacionados con el ejercicio material de la posesión, debidamente sustentados en el informe técnico socioeconómico.

Para ser beneficiario del proceso de adjudicación, se deberá cumplir además con los siguientes requisitos:

- a) Acreditar la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del inmueble por un período no menor de tres (3) años, conforme a los criterios técnicos de consolidación del asentamiento humano de hecho;
- b) Presentar una solicitud de regularización dirigida a la máxima autoridad ejecutiva, acompañada de una declaración responsable en la que manifieste:
  - a) Que ni el solicitante ni su cónyuge o conviviente en unión de hecho legalmente reconocida son propietarios de otro bien inmueble urbano dentro del cantón;
  - b) Que ejerce la posesión de buena fe sobre el predio objeto de regularización; y

- c) Que asume el compromiso de pago del valor del inmueble objeto de adjudicación, de conformidad con la forma, plazo y condiciones correspondientes establecidas por la administración municipal.
- c) Presentar el comprobante de pago del valor total del inmueble objeto de adjudicación o, en su defecto, suscribir el instrumento que formalice la modalidad de pago autorizada por la administración municipal.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **PARTICIÓN ADMINISTRATIVA**

**Artículo 13.- Partición administrativa.** - La máxima autoridad ejecutiva, mediante resolución administrativa debidamente motivada, dispondrá la ocupación inmediata del predio previamente declarado de utilidad pública e interés social, sin necesidad de consignación previa, conforme al régimen de expropiación especial; y, de igual forma, resolverá el inicio del procedimiento de partición administrativa del predio, ordenando la inscripción de dicha resolución en el Registro de la Propiedad del cantón Daule, a fin de impedir la inscripción de actos traslativos de dominio o gravámenes sobre el bien inmueble objeto del procedimiento.

El expediente administrativo deberá contar con el levantamiento planimétrico, documentación técnica habilitante y demás informes que sustenten legal y técnicamente el procedimiento.

**Artículo 14.- Informe técnico provisional.** - La Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, a través de las Subdirecciones de Ordenamiento Territorial y de Avalúos y Catastros, elaborará el Informe Técnico Provisional, al cual se adjuntará como anexo el Plano Urbanístico del Asentamiento Humano de Hecho, que contendrá al menos la siguiente información:

- a) La propuesta de partición del inmueble objeto de regularización;
- b) La identificación, codificación y delimitación de los lotes resultantes de la partición propuesta; y,
- c) El listado de beneficiarios identificados para el proceso de adjudicación.

**Artículo 15.- Notificación y observaciones.** - El extracto del Informe Técnico Provisional será notificado a los interesados y a los colindantes del predio de manera personal o mediante una sola publicación en un periódico de mayor circulación del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble, a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule.

Las personas que acrediten un interés legítimo deberán señalar domicilio para futuras notificaciones y podrán presentar observaciones debidamente fundamentadas dentro del término de tres (3) días, contado a partir del día siguiente al de la notificación o publicación, según corresponda.

El Informe Técnico Provisional permanecerá a disposición de los interesados en su versión íntegra en las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, para su consulta durante el término previsto para la presentación de observaciones.

**Artículo 16.- Informe técnico definitivo.** - Concluido el término para la presentación de observaciones, la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial analizará aquellas que hubieren sido presentadas y, de considerarlo procedente, incorporará las modificaciones correspondientes. Con base en dicho análisis, emitirá el Informe Técnico Definitivo, que constituirá el sustento técnico para la resolución administrativa correspondiente.

## **CAPÍTULO V ADJUDICACIÓN**

**Artículo 17.- Resolución administrativa de partición y adjudicación.** - Una vez emitido el Informe Técnico Definitivo por la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el ejecutivo cantonal expedirá la resolución administrativa de partición y adjudicación, debidamente motivada, la cual contendrá:

- a) La partición del predio objeto de regularización;
- b) La adjudicación individual de los lotes a favor de los beneficiarios que cumplan los requisitos establecidos en la presente Ordenanza;
- c) La identificación de los lotes que se adjudicarán a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, como bien de dominio privado, para su posterior legalización e inscripción; y,
- d) La identificación y delimitación de las áreas de dominio y uso público destinadas a áreas verdes, equipamiento comunitario, vías y demás espacios públicos que correspondan conforme a la planificación urbanística aplicable.

La resolución administrativa de partición y adjudicación, junto con sus anexos habilitantes, será remitida al Registro de la Propiedad del cantón Daule para su inscripción y registro correspondiente.

Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal, no causarán derecho, tasa, impuesto o prestación económica de ninguna naturaleza;

**Artículo 18.- Naturaleza del título.** - La resolución administrativa de partición y adjudicación, una vez inscrita en el Registro de la Propiedad, constituirá:

- a) Título de dominio a favor de los adjudicatarios respecto de los lotes individualizados; y,
- b) Título de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule respecto de los lotes destinados a procesos posteriores de regularización y de las áreas de uso y dominio público identificadas en la resolución administrativa, tales como áreas verdes, equipamiento comunitario y vías.

**Artículo 19.- De los lotes no adjudicados.-** Los lotes resultantes del proceso de partición que no fueren adjudicados por inexistencia de poseedores o por incumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza se incorporarán al patrimonio del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule.

Las personas que se encuentren en posesión de un lote por un tiempo inferior al previsto en el artículo 12 de esta Ordenanza o que incumplan cualquiera de los requisitos para la adjudicación no podrán acceder al dominio del inmueble.

Respecto de los lotes no adjudicados, el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule podrá disponer su enajenación, arrendamiento u otra forma de administración permitida por el ordenamiento jurídico vigente.

Los recursos que se obtengan por estos conceptos se destinarán prioritariamente al financiamiento del pago del justo precio del inmueble expropiado, sin perjuicio de la deducción de los costos asociados al proceso de regularización, urbanización y gestión administrativa.

**Artículo 20.- Controversias.** - Las controversias relacionadas con el derecho de dominio serán conocidas por la autoridad judicial competente y se limitarán a la determinación de los valores a pagar, sin que ello suspenda el proceso administrativo de regularización y adjudicación.

**Artículo 21.- Precio de los lotes.** - Se establece como valor social de adjudicación de los lotes en el asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María” el monto de nueve dólares de los Estados Unidos de América con cuatro mil novecientos sesenta y tres diezmilésimas (USD 9,4963) por metro cuadrado.

Este valor responde a criterios de interés social, accesibilidad económica y regularización de la tenencia de la tierra.

**Artículo 22.- Modalidad de cobro a los adjudicatarios.** - El adjudicatario podrá optar por una de las siguientes modalidades de pago del valor correspondiente al proceso expropiatorio:

- a) Pago al contado del valor total del lote;
- b) Suscribir un convenio de pago por el valor del lote, conforme a los plazos y condiciones establecidos en el Código Orgánico Administrativo;
- c) Suscribir una declaración mediante la cual autorice a la Dirección General Financiera a contabilizar la deuda por concepto del valor del terreno a adjudicarse, reconociendo el derecho del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule a exigir su pago hasta por un plazo máximo de diez (10) años, mediante cuotas que serán recaudadas conjuntamente con el impuesto predial de la anualidad correspondiente, sin que ello implique la naturaleza tributaria de dicha obligación.

La exoneración del impuesto predial que pudiere reconocerse a favor del adjudicatario con posterioridad a la adjudicación no comprenderá, en ningún caso, los valores adeudados por concepto del lote adjudicado; o,

- d) Títulos de créditos con vencimientos semestrales por un plazo de quince (15) años.

Para la recaudación y administración de los valores previstos en el presente artículo, la Dirección General Financiera creará la cuenta contable denominada “Legalización Amelia María”, cuyos recursos serán recaudados a través de las cuentas recolectoras o ventanillas de recaudación municipal.

**Artículo 23.- Administración financiera y contable de los recursos de regularización.**

La Dirección General Financiera, a través del área de Contabilidad, mantendrá y administrará una cuenta contable específica destinada al registro, seguimiento, control y recaudación de los valores generados por el proceso de regularización del asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María”.

Los ingresos provenientes de la venta o adjudicación de los predios regularizados se registrarán en la siguiente partida presupuestaria:

| PARTIDA  | DENOMINACIÓN                                                              |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|
| 24.02.01 | Terrenos – Ingresos provenientes de la venta de predios urbanos y rurales |

La estructura contable deberá permitir la identificación individual de cada adjudicatario, el control de las obligaciones pendientes de pago, el registro de los valores recaudados y la generación de reportes periódicos para fines de gestión, control interno y auditoría.

Los recursos recaudados serán administrados de conformidad con la normativa financiera aplicable y estarán sujetos a los mecanismos de control y seguimiento establecidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule.

**Artículo 24.- Incumplimiento del pago.** - Cuando el adjudicatario incurra en mora por el pago de dos (2) o más cuotas consecutivas, el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule iniciará el procedimiento de ejecución coactiva para el cobro de la totalidad de los valores vencidos y exigibles, conforme a las disposiciones del Código Orgánico Administrativo y demás normativa vigente.

**Artículo 25.- Constitución de Patrimonio Familiar y Prohibición de Enajenar.** - Los lotes adjudicados quedarán constituidos en Patrimonio Familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de 10 años, contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pagos pendientes.

**Artículo 26.- Tasas y gastos administrativos.** - Por tratarse de un proceso de interés social, el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule no cobrará tasas, intereses, ni gastos administrativos municipales a los beneficiarios del proceso de regularización.

**Artículo 27.- De las normas urbanísticas.** - El proceso de regularización y la respectiva adjudicación del asentamiento humano de hecho denominado “Amelia Marfa” procederá exclusivamente para fines habitacionales; en consecuencia, se establece como uso de suelo el residencial de mediana densidad (RMD-CAB), quedando prohibido cualquier uso distinto al señalado, salvo las excepciones previstas en la normativa urbanística vigente.

La ocupación del suelo será la siguiente:

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| <b>Lote mínimo</b>      | 75.00 m <sup>2</sup> |
| <b>Frente mínimo</b>    | 5.00 metros          |
| <b>COS</b>              | 80%                  |
| <b>CUS</b>              | 2                    |
| <b>Retiro lateral</b>   | 0.00 metros          |
| <b>Retiro frontal</b>   | 0.00 metros          |
| <b>Retiro posterior</b> | 3.00 metros          |

**Artículo 28.- De las zonas no susceptibles a regularización.** - No podrán ser objeto de regularización los lotes, predios u ocupaciones localizados en áreas verdes municipales, franjas de derecho de vía, zonas de riesgo no mitigable, áreas de protección ambiental o cualquier otro espacio restringido por la normativa vigente.

**Artículo 29.- Infraestructura y servicios públicos de soporte.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua potable, alcantarillado y gestión integral de desechos.

La programación de los sistemas públicos de soporte de estos sectores se realizará conforme al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Daule.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.** - En caso de fallecimiento del posesionario debidamente censado, el proceso de adjudicación podrá continuar a favor de su cónyuge sobreviviente o de sus herederos, quienes deberán acreditar la defunción y su calidad de tales conforme a lo dispuesto en la normativa civil vigente.

En los casos en que existan herederos menores de edad, se reconocerá su derecho a la adjudicación, el cual será ejercido y administrado en su beneficio por sus representantes legales, de conformidad con el Código Civil.

**SEGUNDA.** - La resolución administrativa de partición y adjudicación no será revertida o anulada. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación en la parte correspondiente será nula.

**TERCERA.** - En los casos en que, como resultado de la planificación urbana, se determine la necesidad de destinar uno o varios predios a equipamiento comunitario de carácter social o recreativo-ambiental, y estos se encuentren ocupados por posesionarios debidamente reconocidos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule podrá disponer su reubicación en otro predio de propiedad municipal ubicado en el mismo sector o en un sector cercano.

La reubicación deberá garantizar condiciones equivalentes o mejores a las del predio original y se realizará previo cumplimiento del debido proceso administrativo, asegurando el derecho a la defensa de los afectados.

**CUARTA.** - Para la enajenación del terreno adjudicado, el beneficiario deberá previamente gestionar el levantamiento del patrimonio familiar y de cualquier prohibición de enajenar o gravamen que pese sobre el inmueble, de conformidad con la normativa vigente.

Para tal efecto, será requisito indispensable que el adjudicatario no mantenga obligaciones pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, lo cual se acreditará mediante el correspondiente certificado de no adeudar, expedido por la Dirección General Financiera.

**QUINTA.** - En la resolución de adjudicación deberán incorporarse de manera expresa las obligaciones que asume el adjudicatario en su calidad de propietario, entre ellas: el cumplimiento íntegro y oportuno del pago; el respeto a los linderos del predio; la observancia de los retiros obligatorios hacia la vía pública y predios colindantes; y el cumplimiento de la normativa vigente en materia de uso y gestión del suelo y normas de edificación. El incumplimiento de estas obligaciones dará lugar a las acciones administrativas correspondientes conforme a la normativa aplicable.

**SEXTA.** - Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, declarado de interés social, en el que no es posible cumplir con los porcentajes mínimos de áreas verdes establecidos en la normativa vigente, se exonera dicho requisito de conformidad con la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD.

En todo caso, se reconoce la existencia de áreas destinadas a espacios verdes conforme a la realidad de consolidación del asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María”.

**SÉPTIMA.-** Deróguense expresamente las disposiciones administrativas que se opongan a la presente Ordenanza, en el ámbito de su aplicación y conforme al ordenamiento jurídico vigente.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA**

**ÚNICA.** - Las edificaciones preexistentes en los lotes del asentamiento humano de hecho denominado “Amelia María”, que consten en el Diagnóstico Integral, serán regularizadas automáticamente una vez concluido el proceso de adjudicación. Para tal efecto, la Subdirección de Avalúos y Catastro realizará en el sistema catastral la actualización del área de construcción y de las características constructivas correspondientes.

No obstante, los propietarios de las edificaciones existentes que, con posterioridad a la aprobación de la presente ordenanza, realicen aumentos o modificaciones en el área de construcción registrada, deberán obtener el permiso de construcción correspondiente.

De igual manera, en el caso de los lotes registrados como vacíos, toda construcción posterior a la aprobación de la presente ordenanza deberá contar con el respectivo permiso de construcción.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente **ORDENANZA DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO DENOMINADO “AMELIA MARÍA” UBICADO EN LA PARROQUIA URBANA EMILIANO CAICEDO DEL CANTÓN DAULE** entrará en vigencia desde el momento de su aprobación, sin perjuicio de su publicación, que deberá realizarse en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web institucional y en el Registro Oficial.

**DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE A LOS 17 DÍAS DEL MES DE JUNIO DE DOS MIL VEINTISÉIS.**



Validar únicamente en FirmaEC.  
Firmado electrónicamente por:  
**MADELINE ZOLANGE  
CAÑIZARES PLÚAS**

Dra. Madeline Zolange Cañizares Plúas  
**ALCALDESA DEL CANTÓN DAULE (S)**



Validar únicamente en FirmaEC.  
Firmado electrónicamente por:  
**MARTHA TANIA  
SALAZAR MARTINEZ**

Ab. Martha Tania Salazar Martínez  
**SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL**

**CERTIFICO.-** Que la **ORDENANZA DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO DENOMINADO “AMELIA MARÍA” UBICADO EN LA PARROQUIA URBANA EMILIANO CAICEDO DEL CANTÓN DAULE**, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Daule, en sesiones ordinarias celebradas los días 12 y 17 de junio de 2026, en primer y segundo debate, respectivamente.

Daule, 17 de junio de 2026



Validar únicamente en FirmaEC.  
Firmado electrónicamente por:  
**MARTHA TANIA  
SALAZAR MARTINEZ**

Ab. Martha Tania Salazar Martínez  
**SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización **SANCIONO** la **ORDENANZA DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO DENOMINADO “AMELIA MARÍA” UBICADO EN LA PARROQUIA URBANA EMILIANO CAICEDO DEL CANTÓN DAULE** y ordeno su PROMULGACIÓN en la Gaceta Oficial, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule y en el Registro Oficial.

Daule, 17 de junio de 2026



Validar únicamente en FirmaEC.  
Firmado electrónicamente por:  
**MADELINE ZOLANGE  
CAÑIZARES PLÚAS**

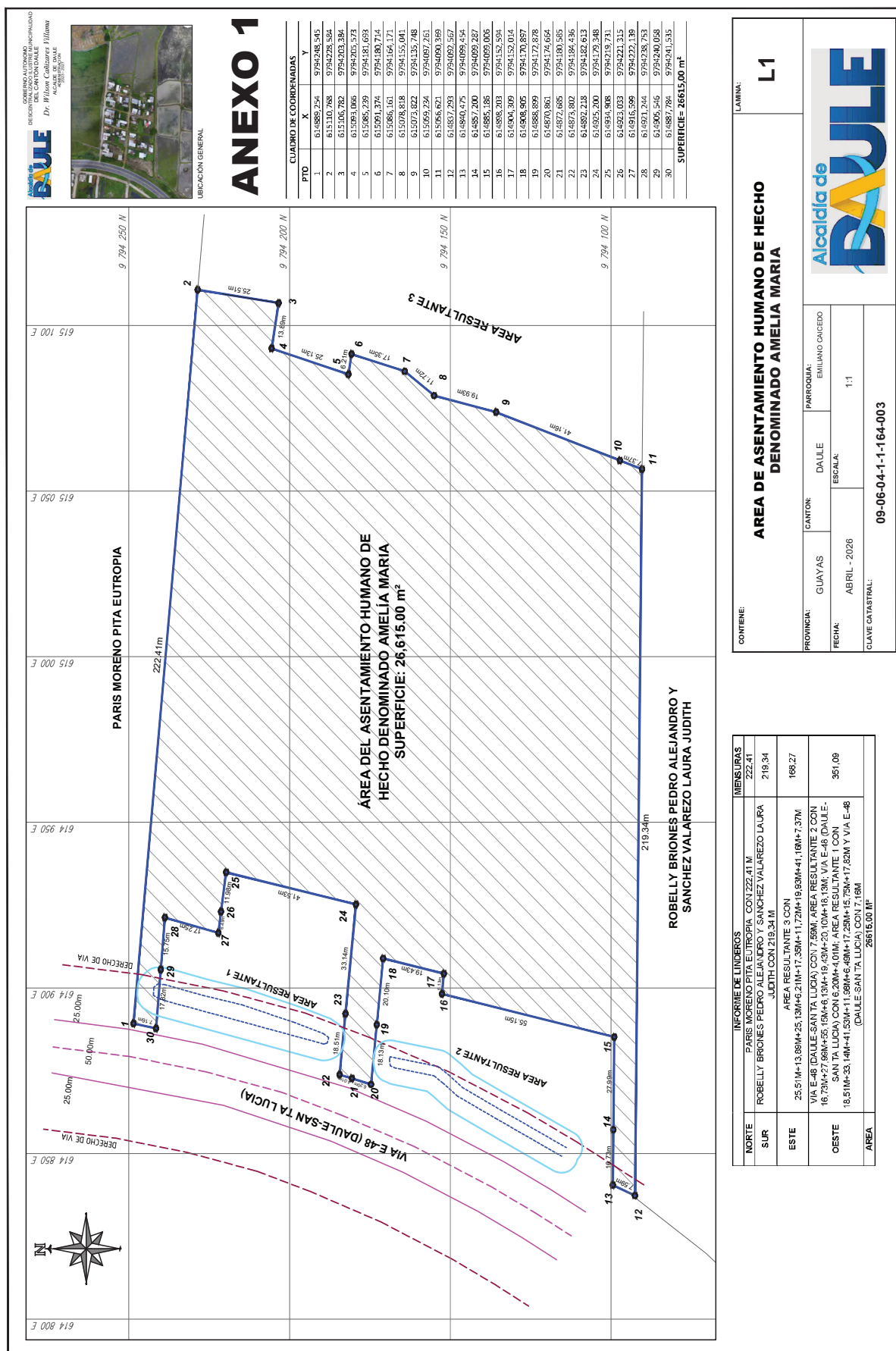
Dra. Madeline Zolange Cañizares Plúas  
**ALCALDESA DEL CANTÓN DAULE (S)**

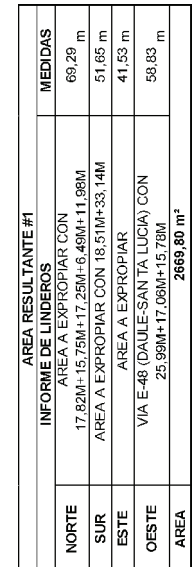
**CERTIFICO.-** Que la Señora Alcaldesa (S) del cantón Daule sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule y en el Registro Oficial de la **ORDENANZA DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO DENOMINADO “AMELIA MARÍA” UBICADO EN LA PARROQUIA URBANA EMILIANO CAICEDO DEL CANTÓN DAULE**, el 17 de junio de 2026.



Validar únicamente en FirmaEC.  
Firmado electrónicamente por:  
**MARTHA TANIA  
SALAZAR MARTINEZ**

Ab. Martha Tania Salazar Martínez  
**SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL**





## ANEXO 2

**“ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN GENERAL QUINTA DEL CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO – COA, EN EL CANTÓN SANTA LUCÍA, PROVINCIA DEL GUAYAS”.**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Lucía posee predios en los cuales prestan servicios públicos o han desarrollado obra pública sin que exista título de propiedad debidamente regularizado. Esto implica que tanto los recursos que se han invertido, así como los servicios públicos prestados por este Municipio puedan verse comprometidos. Por lo tanto, es necesario regularizar la propiedad de estos bienes inmuebles con el propósito de asegurar el patrimonio de la ciudad.

La Disposición General Quinta del Código Orgánico Administrativo - COA establece que, cuando las administraciones públicas han mantenido la posesión de buena fe e ininterrumpida por más de cinco años respecto de un bien inmueble que no tenga título de propiedad legalmente inscrito, este bien pasará a ser de propiedad de la institución pública por mandato de la ley. Mediante la aplicación de esta disposición legal, las instituciones públicas en general tienen a su disposición un mecanismo normativo para regularizar la situación de estos predios que no poseen dueño conocido.

De acuerdo con el criterio no vinculante de la Corte Nacional de Justicia emitido el 24 de febrero de 2020, la aplicación de la Disposición General Quinta del Código Orgánico Administrativo - COA implica la instauración de un procedimiento administrativo.

En este sentido, en cumplimiento del artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, es deber del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Lucía, instituir formal y materialmente un procedimiento previo, claro y transparente que garantice un resultado compatible con el ordenamiento jurídico ecuatoriano y que culmine con la emisión e inscripción del acto administrativo mediante el cual los bienes inmuebles que carecen de título debidamente inscrito pasen a ser de propiedad municipal.

En síntesis, este instrumento establece un procedimiento administrativo que detalla, tanto el ámbito de aplicación de la norma, así como los requisitos formales y materiales para la emisión del acto administrativo mediante el cual los bienes inmuebles que carecen de título debidamente inscrito se convierten en bienes municipales. Esta norma contiene también las responsabilidades de las diferentes unidades técnicas y administrativas de este municipio para cada una de las fases del proceso. Es importante destacar que esta norma no genera impactos negativos o confiscatorios sobre la ciudadanía puesto que garantiza la seguridad jurídica y la publicidad del proceso.

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA**

**CONSIDERANDO:**

**QUE**, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“Art. 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.”*

**QUE**, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”*

**QUE**, de conformidad con lo previsto en el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, partición, planificación, transparencia y evaluación”*.

**QUE**, de conformidad con lo previsto en el artículo 233 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“Artículo 233.- Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos. Las servidoras o servidores públicos y los delegados o representantes a los cuerpos colegiados de las instituciones del Estado, estarán sujetos a las sanciones establecidas por delitos de peculado, cohecho, concusión y enriquecimiento ilícito. La acción para perseguirlos y las penas correspondientes serán imprescriptibles y, en estos casos, los juicios se iniciarán y continuarán incluso en ausencia de las personas acusadas. Estas normas también se aplicarán a quienes participen en estos delitos, aun cuando no tengan las calidades antes señaladas.”*.

**QUE**, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“Artículo 238.- Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”*.

**QUE**, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: *“Artículo 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”*

**QUE**, el artículo 253 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“Artículo 253.- Cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por la alcaldesa o alcalde y las concejalas y concejales elegidos por votación popular, entre quienes se elegirá una vicealcaldesa o vicealcalde. La alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente. En el concejo estará representada proporcionalmente a la población cantonal urbana y rural, en los términos que establezca la ley.”*

**QUE**, los numerales 1, 2 y 7 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: *“Artículo 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. 7. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley.”*

**QUE**, los incisos primero y segundo del artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, establecen que: *“Artículo 7.- Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.”*

**QUE**, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, establece que: *“Artículo 53.- Naturaleza jurídica.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden. La sede del gobierno autónomo descentralizado municipal será la cabecera cantonal prevista en la ley de creación del cantón.”*

**QUE**, el artículo 55 literales b), c), d), g), h) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, establece que: *“Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana; d) Prestar los servicios públicos básicos de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial con depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos mediante rellenos sanitarios, otras actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la Ley. g) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley. Previa autorización del ente rector de la política pública, a través de convenio, los gobiernos autónomos descentralizados municipales podrán construir y mantener infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, en su jurisdicción territorial. h) Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines; i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;”*

**QUE**, el artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

**QUE**, el artículo 57 literales a), d), t) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, determina que, al Concejo municipal, le corresponde: *“Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;” d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa; x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;”*

**QUE**, el artículo 414 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, determina que, al Concejo municipal, le corresponde: *“Art. 414.- Patrimonio.- Constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados los bienes muebles e inmuebles que se determinen en la ley de creación. los que adquieran en el futuro a cualquier título, las herencias, legados y donaciones realizadas a su favor, así como, los recursos que provengan de los ingresos propios y de las asignaciones del presupuesto general del Estado. Los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, metropolitanos y municipales transferirán, previo acuerdo con los respectivos gobiernos autónomos descentralizados parroquiales, los bienes inmuebles necesarios para su funcionamiento, así como los bienes de uso público existentes en la circunscripción territorial de la respectiva parroquia rural.”*

**QUE**, el artículo 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, determina que, al Concejo municipal, le corresponde: *“Art. 415.- Clases de bienes. Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes*

*del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.”.*

**QUE**, el artículo 416 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, determina que, al Concejo municipal, le corresponde: *“Art. 416 cuya función es la prestación servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados. Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición. Sin embargo, los bienes a los que se refiere el inciso anterior podrán ser entregados como aporte de capital del gobierno autónomo descentralizado para la constitución de empresas públicas o mixtas o para aumentos de capital en las mismas, siempre que el objetivo sea la prestación de servicios públicos, dentro del ámbito de sus competencias. Se consideran bienes de dominio público, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares.”.*

**QUE**, el artículo 425 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, determina que, al Concejo municipal, le corresponde: *“Art. 425.- Conservación de bienes.- Es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados velar por la conservación de los bienes de propiedad de cada gobierno y por su más provechosa aplicación a los objetos a que están destinados, ajustándose a las disposiciones de este Código.”.*

**QUE**, el artículo 130 del Código Orgánico Administrativo - COA, establece que: *“Artículo 130.- Competencia normativa de carácter administrativo. Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública. La competencia regulatoria de las actuaciones de las personas debe estar expresamente atribuida en la ley.”*

**QUE**, la Disposición General Quinta del Código Orgánico Administrativo - COA dispone que: *“DISPOSICIONES GENERALES. QUINTA.- Los bienes inmuebles que están en posesión material de buena fe, no interrumpida, de las administraciones por más de cinco años y que carecen de títulos de propiedad legalmente inscritos a su nombre, pasan a ser de propiedad de las administraciones posesionarias por mandato de la Ley. Los Registradores de la Propiedad de los cantones en los que dichos inmuebles se hallan ubicados deben inscribir las transferencias de dominio, previo a auto expedido en sumario con notificación al interesado, en caso de que este y su domicilio sean identificables.”.*

**QUE**, el artículo 599 del Código Civil establece que: *“Art. 599.- El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.”*

**QUE**, según el artículo 715 del Código Civil establece que: *“Art. 715.- Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.”*

**QUE**, el artículo 721 del Código Civil establece que: *“Art. 721.- La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio. Así, en los títulos translativos de dominio la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla, y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato. El justo error, en materia de hecho, no se opone a la buena fe. Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario.”*

QUE, el Código Civil en el artículo 722 establece que: “Art. 722.- La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los demás la mala fe deberá probarse.”

QUE, el artículo 1 de la Ley de Registro establece que: “Art. 1.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos: a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y, c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.”.

QUE, la Corte Nacional de Justicia, mediante absolución de consulta, con oficio No. 885-P-CNJ-2021 de fecha 18 de noviembre de 2021, manifestó en su parte pertinente lo siguiente: “La Disposición General Quinta del Código Orgánico Administrativo contiene una norma mandatoria, de cumplimiento obligatorio y no una acción judicial que deba seguirse ante un órgano jurisdiccional. Lo que la disposición señala es que, si un bien inmueble está en posesión de los administradores, de buena fe y sin interrupción, por más de cinco años, pasará por mandato de la ley a pertenecer al patrimonio de esa administración. Es decir que la ley no está determinando un proceso judicial previo en el que las partes en controversia sometan la decisión del asunto a la decisión de un juez. En el inciso segundo dispone que los Registradores de la Propiedad, deben inscribir la transferencia de dominio previo a auto expedido en sumario con notificación al interesado en caso de que este y su domicilio sean identificables. Por lo tanto no se trata de un proceso sumario previsto en el COGEP, que se deba seguir ante un órgano jurisdiccional, sino de un proceso administrativo interno (sumario) en la administración pública, que se expedirá por auto administrativo de la entidad pública y se notificará al interesado, es decir al propietario del inmueble, en caso de que se conozca su domicilio. El administrador dará la disposición al Registrador de la Propiedad, quien está en la obligación de cumplirla, procediendo a la inscripción del auto administrativo...”.

En ejercicio de las competencias constitucionales exclusivas de este nivel de Gobierno, las que expresamente se establecen en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, y demás normativa aplicable; en goce de sus facultades legales que la Ley otorga.

## EXPIDEN:

### LA “ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN GENERAL QUINTA DEL CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO – COA, EN EL CANTÓN SANTA LUCÍA, PROVINCIA DEL GUAYAS”.

## CAPÍTULO I TÍTULO I

### PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN GENERAL QUINTA DEL CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO – COA, OBJETO, REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO.

**Artículo 1.- Objeto.** – Este título regula el procedimiento que seguirá el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Lucía para la emisión del acto administrativo mediante el cual los bienes inmuebles que carecen de título debidamente inscrito pasan a propiedad del municipio; y la inscripción de dicho acto administrativo en el Registro de la Propiedad del cantón Santa Lucía, de conformidad con la Disposición General Quinta del Código Orgánico Administrativo.

**Artículo 2.- Requisitos.** – Para que un bien inmueble ubicado en el área urbana y rural del cantón Santa Lucía, se pueda inscribir a través de este procedimiento se deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Que el bien inmueble se encuentre en posesión ininterrumpida y pacífica de la administración municipal por más de cinco años, lo que constará en el informe emitido por parte de la Dirección de Gestión Administrativa a través de la Jefatura de Guardalmacén, la cual certificará que el GAD Municipal del cantón Santa Lucía se encuentra en posesión del mismo.
- b) Que el bien inmueble se utilice para prestar servicios públicos o que en él se haya ejecutado o se esté ejecutando inversión u obra pública.
- c) La declaración de posesión de buena fe que constará en el informe de la Dirección de Gestión Administrativa a través de la Jefatura de Guardalmacén. La buena fe se presumirá conforme lo establece el Código Civil, pero podrá ser desvirtuada por cualquier parte interesada.

**Artículo 3.- Procedimiento para los bienes que se encuentre en posesión el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Lucía.** – La Dirección de Gestión Administrativa a través de la Jefatura de Guardalmacén será la unidad administrativa que sustanciará este procedimiento respecto a los bienes en posesión del GAD Municipal del cantón Santa Lucía.

Previo a la emisión del respectivo acto administrativo, la Dirección de Gestión Administrativa a través de la Jefatura de Guardalmacén, solicitará los siguientes informes:

- a) Informe por parte de la Jefatura de Guardalmacén respecto de los antecedentes de dominio del bien, incluyendo el respectivo informe de propietarios colindantes emitido por la Dirección de Administración Territorial y Desarrollo Urbanístico – Jefatura de Avalúos y Catastro.
- b) Certificado de búsqueda emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Santa Lucía, sobre la titularidad del predio.
- c) El informe técnico motivado que evidencie la posesión de buena fe ininterrumpida por más de cinco (5) años sobre el inmueble emitido por parte del GAD Municipal del cantón Santa Lucía. Esta posesión se evidenciará, entre otras pruebas posibles, con la presencia de infraestructura e inversión pública. Al mismo tiempo se adjuntará el levantamiento planimétrico del área ocupada, con las debidas firmas de responsabilidad, en coordinación con la Dirección de Administración Territorial y Desarrollo Urbanístico – Jefatura de Avalúos y Catastro, a fin de realizar la correspondiente actualización catastral. Este informe deberá tener criterio de favorabilidad correspondiente para continuar con este procedimiento.
- d) La ficha técnica catastral emitida por la Dirección de Administración Territorial y Desarrollo Urbanístico – Jefatura de Avalúos y Catastro, que deberá contener, al menos, el número de predio, clave catastral, linderos, superficie, ubicación.
- e) Informe jurídico por parte de la Procuraduría Síndica Municipal respecto del cumplimiento de los requisitos establecidos en esta ordenanza. Este informe deberá tener criterio de favorabilidad correspondiente para continuar con este procedimiento.

**Artículo 4.- Publicación del extracto.** - Una vez que se cuenten con todos los informes referidos en las disposiciones anteriores, en los casos de bienes en posesión del GAD Municipal del cantón Santa Lucía, la Dirección de Gestión Administrativa, solicitará a la Jefatura de Comunicación Institucional y Relaciones Públicas, la publicación de un extracto con el resumen del procedimiento, y el aviso de que se iniciará con la aplicación de la Disposición General Quinta del Código Orgánico Administrativo - COA, por una única vez, tanto en un medio de comunicación físico o digital de amplia circulación en el país, así como en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Lucía.

**Artículo 5.- Oposición.** - Dentro del término de diez (10) días, contados desde la publicación realizada en la prensa, cualquier persona natural o jurídica que se considere afectada podrá presentar oposición.

La oposición deberá ser presentada ante la Dirección de Gestión Administrativa.

Para el efecto, los interesados en presentar la oposición adjuntarán los documentos o información que considere pertinente para fundamentar sus argumentos.

**Artículo 6.- Emisión del Acto Administrativo.** – Si en el término antes fijado no se presenta ninguna oposición, o la que se presente no desvirtúa los fundamentos fácticos y jurídicos del procedimiento, en los procedimientos sustanciados por la Dirección de Gestión Administrativa emitirá el respectivo informe dirigido a la máxima autoridad institucional para la emisión del acto administrativo, el cual se considerará como justo título con el que los bienes inmuebles ubicados en el cantón Santa Lucía, por mandato legal, pasan a ser de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Lucía, conforme la Disposición General Quinta del Código Orgánico Administrativo - COA. En caso de que exista oposición que desvirtúe los fundamentos fácticos y jurídicos no se continuará con el proceso.

Dicho acto administrativo se realizará mediante una resolución expedida y suscrita por parte del Alcalde Municipal del cantón Santa Lucía.

**Artículo 7.- Inscripción, actualización catastral, y categorización del bien.** – La Dirección de Gestión Administrativa, una vez que el acto administrativo sea expedido y cause estado, será la encargada de protocolizar la resolución que contenga el acto administrativo para posteriormente solicitar su inscripción ante el Registro de la Propiedad del cantón Santa Lucía.

Una vez inscrito el acto administrativo se remitirá a la Dirección de Administración Territorial y Desarrollo Urbanístico – Jefatura de Avalúos y Catastro para la respectiva actualización catastral. En el caso de que el bien inmueble no tenga registro catastral se deberá asignar un número de predio conforme la normativa vigente.

Con la culminación de este procedimiento, la Dirección de Gestión Administrativa a través de la Jefatura de Guardalmacén categorizará el bien, conforme lo determinado en la normativa vigente.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.** - En todo cuanto no se encuentre contemplado en la “**ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN GENERAL QUINTA DEL CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO – COA, EN EL CANTÓN SANTA LUCÍA, PROVINCIA DEL GUAYAS**”, se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, Código Orgánico Tributario, Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, Normas de Control Interno para las Entidades, Organismos del Sector Público y de las Personas Jurídicas de Derecho Privado que dispongan de Recursos Públicos, expedida mediante Acuerdo No. 004-CG-2023 de fecha 07 de febrero de 2023; y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

**SEGUNDA.** - Para el cumplimiento, ejecución y observancia de la presente ordenanza encárguese y notifíquese a todas las direcciones municipales.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**ÚNICA.** - Deróguese todas las Ordenanzas y demás actos normativos municipales que se opongan a la presente Ordenanza.

## DISPOSICIÓN FINAL

**ÚNICA.** - La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de su sanción y su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, dominio web de la institución y en el Registro Oficial, conforme lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía, a diecinueve días de junio de dos mil veintiséis. -



Validar únicamente en FirmaEC.  
Firmado electrónicamente por:  
**UBALDO ISIDRO  
URQUIZA MORA**

Tnlgo. Méd. Ubaldo Urquiza Mora  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL  
DEL CANTON SANTA LUCÍA**



Validar únicamente en FirmaEC.  
Firmado electrónicamente por:  
**MOISES SALOMON  
MALDONADO LALAMA**

Ab. Moisés Maldonado Lalama  
**SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL  
Y GENERAL INSTITUCIONAL.**

Abg. Moisés Maldonado Lalama, **SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL Y GENERAL INSTITUCIONAL DEL GADM DEL CANTON SANTA LUCÍA. -CERTIFICO: Que la “ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN GENERAL QUINTA DEL CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO – COA, EN EL CANTÓN SANTA LUCÍA, PROVINCIA DEL GUAYAS”,** fue discutida, analizada y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Santa Lucía, en Sesiones Ordinarias celebradas el jueves once de junio de dos mil veintiséis y jueves dieciocho de junio de dos mil veintiséis respectivamente.

Santa Lucía, 19 de junio de 2026.



Validar únicamente en FirmaEC.  
Firmado electrónicamente por:  
**MOISES SALOMON  
MALDONADO LALAMA**

Abg. Moisés Maldonado Lalama.  
**SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL  
Y GENERAL INSTITUCIONAL.**

De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República, sanciono la **“ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN GENERAL QUINTA DEL CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO – COA, EN EL CANTÓN SANTA LUCÍA, PROVINCIA DEL GUAYAS”.**

Santa Lucía, 19 de junio de 2026.



Validar únicamente en FirmaEC.  
Firmado electrónicamente por:  
**UBALDO ISIDRO  
URQUIZA MORA**

Tnlgo. Med. Ubaldo Urquiza Mora  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL  
CANTON SANTA LUCÍA**

Certifico que el señor Tnlgo. Med. Ubaldo Urquiza Mora, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Santa Lucía, sancionó y ordenó la promulgación de la **“ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN GENERAL QUINTA DEL CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO – COA, EN EL CANTÓN SANTA LUCÍA, PROVINCIA DEL GUAYAS”,** 19 de junio de dos mil veintiséis.

Santa Lucía, 19 de junio de 2026.



Validar únicamente en FirmaEC.  
Firmado electrónicamente por:  
**MOISES SALOMON  
MALDONADO LALAMA**

Abg. Moisés Maldonado Lalama.  
**SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL  
Y GENERAL INSTITUCIONAL.**

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Urdaneta, en ejercicio de la facultad normativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y en concordancia con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), considera necesario regular de manera ordenada y transparente el arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, vivienda y taller, vivienda y comercio, y locales comerciales dentro de su jurisdicción.

La Ley de Inquilinato, en sus artículos 3, 8, 9, 10 y 12, establece parámetros claros respecto de las condiciones mínimas de habitabilidad, la obligación de inscripción en el registro municipal, la fijación de cánones de arrendamiento y la prohibición de arrendar sin el correspondiente certificado de precios. Sin embargo, corresponde a los gobiernos municipales dictar ordenanzas que concreten y operativicen dichas disposiciones en el ámbito local, garantizando así su cumplimiento efectivo.

En el Cantón Urdaneta, el crecimiento urbano y el incremento de actividades comerciales y artesanales han generado una mayor demanda de locales destinados a arrendamiento. Esta realidad exige que el GAD Municipal establezca un sistema de inscripción y registro que permita:

- Controlar las condiciones de habitabilidad y seguridad de los inmuebles.
- Transparentar la fijación de cánones de arrendamiento, evitando abusos y conflictos entre arrendadores y arrendatarios.
- Recaudar tasas municipales de manera ordenada, fortaleciendo las finanzas locales.
- Dotar de seguridad jurídica a los contratos de arrendamiento mediante la certificación oficial emitida por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Asimismo, la presente ordenanza busca garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, conforme lo establece el artículo 30 de la Constitución, y promover un equilibrio entre los intereses de arrendadores y arrendatarios, en armonía con los principios de justicia social y seguridad jurídica. El concejo cantonal de Urdaneta

## CONSIDERANDO:

**Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador atribuye a los gobiernos autónomos descentralizados municipales la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias;

**Que**, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) reconoce la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos municipales para dictar normas de carácter general dentro de su circunscripción territorial;

**Que**, el artículo 57 literal a) del COOTAD confiere al Concejo Municipal la atribución de expedir ordenanzas cantonales de observancia obligatoria dentro del territorio del cantón;

**Que**, el artículo 60 literal e) del COOTAD establece que el alcalde es la máxima autoridad administrativa y ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal, responsable de sancionar y promulgar las ordenanzas aprobadas por el Concejo Municipal;

**Que**, la Ley de Inquilinato, en sus artículos 3, 8, 9, 10 y 12, determina las condiciones que deben reunir los locales destinados al arrendamiento, la obligación de inscripción en el registro municipal y la fijación de cánones de arrendamiento, correspondiendo a los gobiernos municipales su regulación y control;

**Que**, es deber del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Urdaneta garantizar el cumplimiento de las disposiciones legales sobre arrendamiento de inmuebles, velando por la seguridad, habitabilidad y equidad en las relaciones entre arrendadores y arrendatarios;

En uso de las atribuciones conferidas por la Constitución de la República y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), expide la siguiente:

**ORDENANZA QUE REGULA LA INSCRIPCIÓN, REGISTRO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, VIVIENDA Y TALLER, VIVIENDA Y COMERCIO, Y LOCALES COMERCIALES; Y, FIJACIÓN DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO EN EL CANTÓN URDANETA**

**Art. 1.- Objeto y ámbito de aplicación.-** La presente ordenanza regula la inscripción, registro y fijación de cánones de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, vivienda y taller, vivienda y comercio, y locales comerciales, ubicados dentro de la jurisdicción territorial del Cantón Urdaneta.

Sus disposiciones son de cumplimiento obligatorio para propietarios, arrendadores, subarrendadores y arrendatarios de inmuebles que se encuentren dentro del perímetro urbano y parroquias rurales del cantón.

Quedan excluidos de la aplicación de esta ordenanza los arrendamientos de predios rústicos destinados a actividades agrícolas, ganaderas o forestales, los cuales se regirán por la normativa especial aplicable.

**Art. 2.- Registro municipal de arrendamientos.-** La Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Urdaneta, llevará un registro de arrendamientos de locales actualizado destinados a: vivienda, vivienda y taller, vivienda y comercio, y locales comerciales, dentro de los perímetros urbanos del Cantón Urdaneta y sus parroquias rurales.

**Art. 3.- Cumplimiento de la Ley de Inquilinato.-** El titular de la Jefatura de Avalúos y Catastros Municipal cumplirá con todos los requisitos señalados en la Ley de Inquilinato, respecto de la inscripción de arrendamientos y la fijación de cánones mensuales de arrendamiento

**Art. 4.- Locales sujetos a fijación del canon.-** Los locales sobre los que la Jefatura de Avalúos y Catastros procederá a fijar el canon de arrendamiento son los destinados a: vivienda; vivienda y taller; y, vivienda y comercio, y locales comerciales.

**Art. 5.- Local destinado a vivienda.-** Entiéndase por local de arrendamiento destinado a vivienda, aquel dentro del cual una persona o un conjunto homogéneo de personas, por ejemplo: una familia, viven en ese lugar durante considerable tiempo, con ese único propósito.

**Art. 6.- Local destinado a vivienda y taller.-** Entiéndase por local de arrendamiento destinado a vivienda y taller, aquel que a más de habitar una persona o conjunto homogéneo de personas, viviendo y permaneciendo en ese lugar durante considerable tiempo, destinan una parte del local para la realización de labores y obras de tipo artesanal, u obras que se realizan manualmente, por lo general se encuentra encabezado por el jefe de familia o una persona denominada maestro, sus aprendices o colaboradores.

**Art. 7.- Local destinado a vivienda y comercio.-** Entiéndase por local de arrendamiento destinado a vivienda y comercio, aquel que, a más de habitar una persona o conjunto homogéneo de personas, viviendo y permaneciendo en ese lugar durante considerable tiempo, existe una parte del local que se lo destina también a la negociación que se hace comprando y vendiendo o permutando géneros o mercancías.

**Art. 8.- Locales comerciales.-** Entiéndase por arrendamiento de locales comerciales, aquellos cuyos espacios han sido determinados dentro del inmueble por parte del propietario para dedicarlo de manera habitual a que ejerza una actividad de comercio.

**Art. 9.- Requisitos para la inscripción.-** Quien solicite la inscripción de los locales de arrendamiento determinados en el Art. 4 de esta ordenanza, deberá presentar una solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa del Cantón Urdaneta, debiendo adjuntar a la misma: copia de la carta de pago predial correspondiente al último año; copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación de quien solicita; certificado de no adeudar al Gobierno Municipal; copia de la escritura pública o del certificado del Registrador de la Propiedad que justifique el dominio del inmueble.

**Art. 10.- Inscripción del local arrendado.-** La inscripción del local materia del arrendamiento, se hará observando los requisitos establecidos en el Art. 9 de la Ley de Inquilinato, a pedido del propietario, del subarrendador o quien se encuentre autorizado debidamente.

**Art. 11.- Condiciones mínimas de habitabilidad.-** Los locales destinados a arrendamiento, obligatoriamente, deberán reunir las condiciones puntualizadas en el Art. 3 de la Ley de Inquilinato, así como observar las condiciones de habitabilidad, tener acceso a una vía pública, ofrecer condiciones de seguridad en azoteas, pisos, etc.

**Art. 12.- Certificado para arrendar.-** El Jefe de Avalúos y Catastros Municipales, previa inspección in-situ y cumplimiento a lo dispuesto al Art. 11 de esta ordenanza, una vez inscrito el local, otorgará un certificado que acredite el derecho para arrendar, con indicación del precio o canon de arrendamiento mensual.

**Art. 13.- Solicitud de certificado de canon de arrendamiento.-** Cualquier persona puede solicitar el certificado de fijación del canon de arrendamiento mensual de cualquier inmueble, debiendo para el efecto presentar una solicitud al Jefe de Avalúos y Catastros Municipales, cumpliendo los requisitos previstos para el caso, incluido el pago de las tasas correspondientes.

**Art. 14.- Tasas por inscripción.-** Se establecen las siguientes tasas anuales por el servicio de inscripción de los locales determinados en el Art. 4 de esta ordenanza, en el Registro de Arrendamientos del

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Urdaneta, a cargo de la Jefatura de Avalúos y Catastros:

| AVALÚOS         |                 | VALOR TASA   |
|-----------------|-----------------|--------------|
| DESDE           | HASTA           |              |
| USD \$ 500,00   | USD \$ 1.000,00 | USD \$ 5,00  |
| USD \$ 1.000,01 | USD \$ 2.000,00 | USD \$ 10,00 |
| USD \$ 2.000,01 | USD \$ 4.000,00 | USD \$ 20,00 |
| USD \$ 4.000,01 | USD \$ 8.000,00 | USD \$ 30,00 |
| USD \$ 8.000,01 | EN ADELANTE     | USD \$ 40,00 |

**Art. 15.- Recaudación de la tasa.-** Para recaudar la tasa correspondiente prevista en el artículo anterior, se emitirá en forma directa el título de crédito y el interesado depositará su valor en la Tesorería Municipal. Para la efectivización de este tributo, en caso de incumplimiento en su pago, se lo hará a través de la vía coactiva.

**Art. 16.- Certificación del canon mensual.-** El Jefe de Avalúos y Catastros en documento debidamente suscrito y sellado, procederá a extender la respectiva certificación de la pensión mensual que debe pagarse por el arrendamiento de los locales.

El arrendador o subarrendador está obligado a exhibir dicho documento a las personas interesadas en arrendar el local.

**Art. 17.- Modificación de inscripción o canon.-** El propietario que estime que su inmueble ha sido inscrito erradamente o fijado el canon de arrendamiento equivocadamente, podrá solicitar al Jefe de Avalúos y Catastros la modificación correspondiente, siguiendo el mismo trámite para la inscripción.

**Art. 18.- Competencia, procedimiento y sanciones.-** El Comisario Municipal tiene competencia para conocer y juzgar todas las infracciones a esta ordenanza. El Jefe de Avalúos y Catastros informará a la Comisaría Municipal, de todas las infracciones cometidas, como son el incumplimiento de las condiciones que se determinan en el Art. 3 de la Ley de Inquilinato, de los locales destinados al arrendamiento, a más de las que se fijan en esta ordenanza.

Cuando el Comisario Municipal conozca que se ha cometido alguna infracción, mandará a citar al infractor para la audiencia de juzgamiento. La citación se hará por boleta, la que contendrá el detalle de la infracción cometida, el día y la hora de la audiencia en que debe comparecer el citado. La boleta de citación será entregada por medio de la Comisaría al infractor de forma personal entregándole una sola boleta; y, por tres boletas dejadas en su domicilio a cualquier persona cuando no se lo ubique personalmente al infractor, y cerciorándose por parte del citador o de quien haga sus veces, de que efectivamente es el domicilio del infractor, debiendo sentar razón de esto y de la forma en que se efectúa la citación. En caso de que el infractor citado se negare a firmar la razón de la citación, lo hará por él un testigo.

Para la aplicación de las sanciones el Comisario Municipal de Urdaneta atenderá y dará lectura en primer lugar el informe de la Jefatura de Avalúos y Catastros; luego escuchará al infractor el mismo que

procederá a presentar cualquier prueba de descargo en relación a la infracción cometida, pudiéndolo hacerlo por sí solo o acompañado de su Abogado defensor.

Según la gravedad de la infracción, se aplicarán multas progresivas que van desde 1% de un salario básico unificado, hasta el 50% de un salario básico unificado.

La resolución que dicte el Comisario causará ejecutoria, pudiendo solicitarse únicamente aclaración o ampliación de ser el caso, previa petición que será presentada dentro del término de tres días de expedida la resolución.

**Art. 19.- Prohibición de arrendar sin inscripción.-** Se prohíbe dar en arrendamiento los inmuebles regulados por la presente ordenanza, sin que previamente los arrendadores los hayan inscrito en el Registro de Arrendamientos, tal como se indica en la presente ordenanza. En caso de incumplimiento el propietario del inmueble será sancionado siguiendo el trámite previsto en el Art. 18 de esta ordenanza.

**Art. 20.- Reinscripción de locales previamente registrados.-** Las inscripciones de los locales destinados a: vivienda; vivienda y taller; y, vivienda y comercio, y locales comerciales, hechos con antelación a la entrada en vigencia de este cuerpo legal, quedan sin efecto, y se procederá a reinscribirlos nuevamente acorde a lo dispuesto en esta ordenanza.

### DISPOSICIÓN GENERAL

**PRIMERA.** - En todo lo no previsto en la presente ordenanza, se aplicarán las disposiciones legales de la Ley de Inquilinato.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**PRIMERA.** - Difúndase la presente ordenanza en la página web y redes sociales existentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Urdaneta

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**PRIMERA.** - Quedan derogadas cualquier disposición, ordenanza o resolución de la Municipalidad que se oponga a las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza Municipal.

### DISPOSICIÓN FINAL

**PRIMERA.** - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Urdaneta, sin perjuicio de su publicación por una de las formas determinadas en el artículo 129 del COOTAD.



Validar únicamente en FirmaEC.  
Firmado electrónicamente por:  
**AMADA ARGENTINA  
ZAMBRANO RODRIGUEZ**

**Lcda. Amada Argentina Zambrano Rodríguez Msc.  
ALCALDESA DEL CANTÓN URDANETA**



**Abg. Gisela Estefania Zurita Chimborazo, Mgtr.**  
**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN URDANETA, Catarama, a los veintitrés días del mes de junio del año dos mil veintiséis, la infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Urdaneta, certifica, que la **ORDENANZA QUE REGULA LA INSCRIPCIÓN, REGISTRO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, VIVIENDA Y TALLER, VIVIENDA Y COMERCIO, Y LOCALES COMERCIALES; Y, FIJACIÓN DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO EN EL CANTÓN URDANETA** fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Urdaneta, en primer debate en la Sesión Ordinaria de fecha veintisiete de abril del dos mil veintiséis, mediante acta N°. 0017-GADMCU-2023-2027 y en segundo debate en la Sesión Ordinaria de fecha primero de junio del dos mil veintiséis, mediante acta N°. 0022-GADMCU-2023-2027.- **Lo Certifico.**



**Abg. Gisela Estefania Zurita Chimborazo, Mgtr.**  
**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

PROCESO DE SANCIÓN: SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN URDANETA.- Catarama, a los veintitrés días del mes de junio del año dos mil veintiséis. De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remítase original y dos copias de la **ORDENANZA QUE REGULA LA INSCRIPCIÓN, REGISTRO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, VIVIENDA Y TALLER, VIVIENDA Y COMERCIO, Y LOCALES COMERCIALES; Y, FIJACIÓN DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO EN EL CANTÓN URDANETA**, a la señora alcaldesa Lcda. Amada Zambrano Rodríguez Msc, para la sanción respectiva.



**Abg. Gisela Estefania Zurita Chimborazo, Mgtr.**  
**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

SANCIÓN: ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN URDANETA.- Catarama, a los veintitrés días del mes de junio del año dos mil veintiséis.- De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República del Ecuador.- Sanciono y Ordeno la promulgación y publicación de la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA INSCRIPCIÓN, REGISTRO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, VIVIENDA Y TALLER, VIVIENDA Y COMERCIO, Y LOCALES COMERCIALES; Y, FIJACIÓN DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO EN EL CANTÓN URDANETA**, procédase de acuerdo a la Ley.



**Lcda. Amada Argentina Zambrano Rodríguez Msc.**  
**ALCALDESA DEL CANTÓN URDANETA**

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN URDANETA. - Proveyó y firmó la **ORDENANZA QUE REGULA LA INSCRIPCIÓN, REGISTRO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, VIVIENDA Y TALLER, VIVIENDA Y COMERCIO, Y LOCALES COMERCIALES; Y, FIJACIÓN DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO EN EL CANTÓN URDANETA** la señora Lcda. Amada Zambrano Rodríguez Msc. Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Urdaneta, a los veintitrés días del mes de junio del dos mil veintiséis. - **Lo Certifico.**



**Abg. Gissela Estefania Zurita Chimborazo, Mgtr.**  
**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho  
**DIRECTORA (E)**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Atención ciudadana  
Telf.: 3941-800  
Ext.: 3134

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

MG/FA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

*"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"*

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.